

# **EJENDOMSSELSKABET M & P ApS**

Vilhelmsborgvej 1, 7700 Thisted  
CVR-nr. 31 17 97 50

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 04.11.25

Morten Holm Kloster  
Dirigent

**GODKENDT**  
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af  
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

**Thisted**  
Bødkervej 12  
7700 Thisted

[www.beierholm.dk](http://www.beierholm.dk)  
CVR-nr. 32 89 54 68

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

---

---

**Selskabet**

---

EJENDOMSSELSKABET M & P ApS  
Vilhelmsborgvej 1  
7700 Thisted  
Hjemsted: Thisted kommune  
CVR-nr.: 31 17 97 50  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Morten Holm Kloster

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25 for EJENDOMSSELSKABET M & P ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 11. september 2025

**Direktionen**

Morten Holm Kloster

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

**Dirigent**

Morten Holm Kloster

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET M & P ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET M & P ApS for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.25 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Thisted, den 11. september 2025

### Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Heidi Rokkjær Hovmark Pedersen

Reg. revisor

MNE-nr. mne15867

Note	2024/25 DKK	2023/24 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>453.667</b>	<b>361.542</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>453.667</b>	<b>361.542</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-10.384	-604.288
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>443.283</b>	<b>-242.746</b>
Finansielle indtægter	804	1.549
Finansielle omkostninger	-115.130	-117.254
<b>Resultat før skat</b>	<b>328.957</b>	<b>-358.451</b>
Skat af årets resultat	-75.311	78.137
<b>Årets resultat</b>	<b>253.646</b>	<b>-280.314</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	253.646	-280.314
<b>I alt</b>	<b>253.646</b>	<b>-280.314</b>

**AKTIVER**

	30.06.25	30.06.24
Note	DKK	DKK
Investeringsejendomme	6.233.729	6.244.113
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.233.729</b>	<b>6.244.113</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.233.729</b>	<b>6.244.113</b>
Andre tilgodehavender	77.395	84.968
Periodeafgrænsningsposter	11.900	11.500
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>89.295</b>	<b>96.468</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>85.091</b>	<b>84.286</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>174.386</b>	<b>180.754</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.408.115</b>	<b>6.424.867</b>

**PASSIVER**

	30.06.25	30.06.24
Note	DKK	DKK
Selskabskapital	125.000	125.000
Reserve for sikringstransaktioner	-27.787	-27.881
Overført resultat	2.061.184	1.807.538
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.158.397</b>	<b>1.904.657</b>
Hensættelser til udskudt skat	273.997	254.628
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>273.997</b>	<b>254.628</b>
2 Gæld til realkreditinstitutter	2.587.351	2.848.370
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.587.351</b>	<b>2.848.370</b>
2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	261.000	261.000
Gæld til øvrige kreditinstitutter	249.406	226.963
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.000	20.000
Deposita	167.300	167.300
Selskabsskat	44.076	99.296
Anden gæld	645.588	642.653
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.388.370</b>	<b>1.417.212</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.975.721</b>	<b>4.265.582</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.408.115</b>	<b>6.424.867</b>
3 Oplysninger om dagsværdi		
4 Afledte finansielle instrumenter		
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Antal medarbejdere		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for sikringstransaktioner	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.24 - 30.06.25				
Saldo pr. 01.07.24	125.000	-27.881	1.807.538	1.904.657
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	120	0	120
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-26	0	-26
Forslag til resultatdisponering	0	0	253.646	253.646
Saldo pr. 30.06.25	125.000	-27.787	2.061.184	2.158.397

**1. Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at eje, udleje og handle med fast ejendom, og dermed beslægtet virksomhed.

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.25	Gæld i alt 30.06.24
Gæld til realkreditinstitutter	261.000	1.891.000	2.848.351	3.109.370
I alt	261.000	1.891.000	2.848.351	3.109.370

**3. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investeringsejendomme	Afledte finansielle instrumenter
Dagsværdi pr. 30.06.25	6.233.729	-35.745
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-10.384	0
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	-120

Investerings ejendomme består af 2 udlejnings ejendomme beliggende i Thisted.

Ejendommen Vilhelmsborgvej 1 er anskaffet i 2008 og er værksted, administrations- og udstillingsbygning, som udlejes til autoforhandler.

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse.

Afkastkravet er fastsat ud fra Nordicals samt den generelle vurdering af ejendomme beliggende i Thisted.

Den anvendte værdiansættelsemetode er uændret i forhold til 2024.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdi er:

Afkastkrav for erhvervs ejendom 7,75%

Udlejningsprocent for erhvervs ejendommen er 100%.

Ingen tomgang i erhvervs ejendommen.

Årlig estimeret lejeindtægt erhvervs ejendom udgør kr. 300.000.

Ejendommen er værdiansat til t.kr. 3.209.

Ejendommen Vestergade 55 er anskaffet i 2013, og gennemrenoveret. Der er to lejemål i denne ejendom til beboelse udlejet til tredjemand.

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse.

Afkastkravet er fastsat ud fra Nordicals samt den generelle vurdering af ejendomme beliggende i Thisted.

Den anvendte værdiansættelsemetode er uændret i forhold til 2024.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdi er:

Afkastkrav for beboelsesejendom 5,75%

Beboelsesejendommens udlejningsprocent har været 100%

Årlig estimeret lejeindtægt beboelsesejendom udgør kr. 247.200.

Ejendommen er værdiansat til t.kr. 3.025

#### 4. Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået en renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger på et variabelt forrentet realkreditlån. Renteswappen er indregnet til dagsværdi på baggrund af en beregning af forskelsbeløbet af de faktiske ydelsesforløb mellem en variabel rente baseret på CIBOR 3M og en fast rente på 4,86%. Grundet renteswappens ringe størrelse har selskabet valgt at indregne renteswappen til dagsværdi på baggrund af bankens beregning af markedsværdien pr. 30. juni 2025, da ledelsen anser denne for den mest retvisende nutidsværdi

#### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 30.06.25.

#### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er deponeret pantebreve nom. 5.375 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2025 udgør t.kr. 6.234.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet givet pant i grunde og bygninger med t.kr. 1.260, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2025 udgør t.kr. 6.234.

#### 7. Antal medarbejdere

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

## 8. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen under reserve for sikringstransaktioner. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

#### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Urealiserede gevinster og tab på finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes under egenkapitalen i reserve for sikringstransaktioner. Reserven måles med fradrag af udskudt skat. Reserven opløses, når den sikrede transaktion finder sted eller den ikke længere forventes at finde sted.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.